

申請理由

申請地點位於新界元朗廈村丈量約份第128約地段第130號(部分)、第131號、第132號(部分)、第134號(部分)、第260號(部分)、第261號(部分)、第262號、第263號、第264號、第268號(部分)及毗連政府土地，總面積約 13090 平方米，包括政府土地約 1384 平方米，總樓面面積為 4878 平方米，由栢匯顧問及發展有限公司提出申請作臨時貨倉(存放建築材料、五金及電子零件)、露天存放建築材料及相關的填土工程(為期3年)。

申請地點位於廈村邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HTF/12 的「農業」及「住宅(丁類)」地帶內。申請地點共涉及 10 幅私人土地及毗連政府土地，申請地點地型不規則，地勢平坦。申請地點基本設施齊備（水電供應），無須進行任何斬樹、填泥、鑽土及隔斷水源等損害環境的開闢工作。場地共有16個由金屬搭建的上蓋物，詳情如下：

構築物序號	上蓋面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	高度(米)	層數	建築物料	用途
TS1	910	910	8	1	金屬搭建	過貨涼棚
TS2 (被TS1覆蓋)	0	15 (單計上層面積)	6	2	貨櫃x2 (40呎貨櫃座地， 20呎貨櫃於上層)	電錶房及辦公室
TS3 (被TS1覆蓋)	0	0	3	1	貨櫃x1	洗手間
TS4	755	785 (上層儲物空間 發展的面積並沒 有一整層，只有 約30平方米)	8	1	金屬搭建	貨倉 (存放五金及電子零件)
TS5	810	810	8	2	金屬搭建	貨倉 (存放五金及電子零件)
TS6	162	162	3	1	金屬搭建	辦公室
TS7	1340 (已包括簷蓬約 90平方米)	1340	8	1	金屬搭建	貨倉 (存放五金)
TS8	18	18	3	1	貨櫃x1	洗手間
TS9	18	18	3	1	貨櫃x1	辦公室
TS10	18	18	3	1	金屬搭建	泵房

TS11	9	9	3	1	貨櫃x1	電錶房
TS12	6	6	3	1	貨櫃x1	洗手間
TS13	420	420	8	1	金屬搭建	貨倉 (存放建築材料)
TS14 (被TS15覆蓋)	0	42 (單計上層面積)	5	2	石屋	辦公室 (一間石屋，於申請前已存在， 是歷史遺留下來的構築物， 申請人藉此作辦公室。)
TS15	245	245	5	1	金屬搭建	貨倉 (存放建築材料)
TS16	80	80	3	1	混凝土搭建	消防水缸

申請地點於多年前已是混凝土，申請人希望把填土工程繼續規範化，故在此申請用途也包含了填土工程。填土面積約 13090 平方米，填土厚度約 0.2 米，填土物料為混凝土。

申請地點設置一個「露天存放建築材料範圍」用作長期儲存建築材料，不會涉及其他用途。申請地點主要發展以貯放工作為主，其範圍佔面積約 1840 平方米，佔申請地點約 14.06% 土地。

建築材料包括：磚石、水泥製品、金屬、磚瓦、玻璃等。當中磚石、水泥製品、金屬可存放於室外，即露天存放的位置。至於一些易碎物料如：磚瓦、玻璃會存放於貨倉內。



另外，所有貨倉均為密封式構築物。餘下面積約 6459 平方米的土地，佔申請地點約 49.34% 土地會用作流動空間。流動空間則作行人及車輛通道，具緩衝及協調作用，可紓緩發展對環境的影響。即場地設計圖內所示，申請地點內未有註明的空白部份。

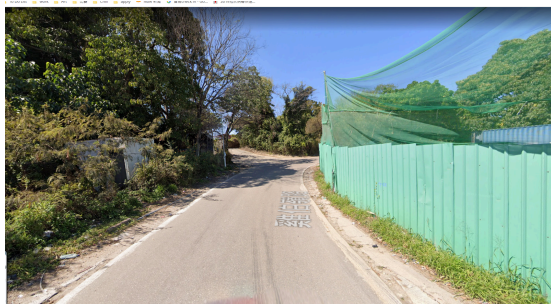
按規劃署記錄，申請地點四周有不少類似案件獲通過。

- 檔案編號：A/YL-HTF/1141，臨時貨倉存放建築材料及雜貨（為期3年），於14/10/2022在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-HTF/1123，臨時回收中心(五金)（為期3年），於10/09/2021在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-HTF/1133，臨時露天存放全新車輛(私家車)、建築材料、機械、器材、貯存工具和零件及附屬辦公室(為期三年)及填土和填塘（為期3年），於10/06/2022在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-HTF/1150，臨時貨倉(存放建築材料、五金及電子零件)及露天存放建築材料（為期3年），於17/03/2023在有條件下批給臨時性質的許可；

申請地點位於元朗廈村，出入口（閘門）設於場地南邊，出入口位置寬敞明確，闊度不少於6米，可供消防車之類的緊急車輛進入，並有行車通道接駁雞伯嶺路。行車通道即由出入口連接到雞伯嶺路的距離，行車通道闊度約6米，路面已平整為混凝土地面，車路闊彎位少而明顯，車道平坦，可供駕駛者安全使用。行車通道部分地段部分屬私人物業，已使用多年。一如以往，申請人會與各地段業主，共同負責行車通道的管理、維修及補養工作。

同時，申請地點內有車輛迴旋圈，有足夠空間供車輛轉動，並預留了許多場地範圍作緩衝空間。由於有足夠空間，車輛會進入申請地點內掉頭，任何時間均不會有車輛在公共道路排隊等候，申請人會嚴格規定，所有車輛任何時間均不許以倒車方式進出公共道路，不會對週邊地區的交通構成不良影響。為了加強此申請的安全性，申請人會在進入申請地點的路口豎立限制車速路牌，以提高道路使用者的警覺。

雞伯嶺路實況照片



行車通道實況照片



申請地點會委託專業管理公司負責管理，按時派員工收集和清理垃圾、噴灑防蚊藥水，確保環境衛生及美觀。相信申請地點發展後，亦能繼續與社區保持和諧。在完善管理下，可避免土地荒廢或被人胡亂傾倒泥頭或廢物，減少細菌及蚊蟲滋生的可能，對規劃及地方環境均帶有好處及產生正面作用。

申請地點開放時間為星期一至星期六，上午八時至晚上八時，星期日及公眾假期休息，夜間並不會產生噪音。申請地點設有 8 個輕型貨車上落車位，每個面積 7 米 x 3.5 米，作運送之用。場地只會使用輕型貨車作運送，不會使用中型或重型貨車。

申請地點的運輸工作並無迫切性，可以完全控制貨物交收時間。運輸工作可按交通情況靈活調配，必要的貨櫃交收運輸工作，會安排在日間非繁忙時間進行。申請地點會使用輕型貨車送貨及補給物資，預計在日間非繁忙時間進行。申請地點內設有迴旋空間，供車輛調頭及停泊。除了員工上下班、午膳、送貨及補給物資，申請地點並無其他運輸工作。出現的汽車流量都在預計之內。車次流量低，對附近交通不會構成壓力。所有運輸工作，只會在申請地點開放時間內進行。

總括而言，車輛流量極為穩定。除標題發展所涉及的交通活動外，不會有其他運輸工作。由於進出申請地點的車輛數目極為穩定，故此車輛流量都可在預計之內。以下是申請地點的交通流量預算，詳細如下：

申請地點的車輛流量預算			
	星期一至六		
	輕型貨車		
	入	出	每小時車輛出入次數
08:00 - 09:00	2	0	2
09:00 - 10:00	2	3	5
10:00 - 11:00	4	3	7
11:00 - 12:00	0	2	2
12:00 - 13:00	0	0	0
13:00 - 14:00	3	0	3
14:00 - 15:00	4	2	6

15:00 - 16:00	1	4	5
16:00 - 17:00	0	2	2
17:00 - 18:00	0	0	0
18:00 - 19:00	0	0	0
19:00 - 20:00	0	0	0
申請地點尚未發展，以上數字為預算車輛進出場地記錄， 假設當天附近地區沒有交通事故，進出場地車輛數量正常。			

申請地點發展性質，形式及佈局與週邊環境協調，不會影響附近環境風貌。申請地點沒有工場活動，場地內不會存放易燃物品、不存在任何永久建築、不許標題以外的車輛使用，不會進行傾銷、維修、噴油、清洗、拆卸及汽車清潔等可能造成污染的工作。發展項目不會發出氣味，對生態及環境不會帶來任何負面影響。

此申請能有意義及靈活地善用地點資源，於提交申請前，申請人已廣泛向地區人士徵詢意見，區內人士對擬議發展並無反對意見。此申請獲得通過後，申請人會依足規定，向地政處就場地內上蓋物，進行上蓋牌照申請，亦會就涉及政府土地進行短期租約申請。

申請人承諾會以友善的態度，積極與各政府部門溝通，遵從各方面守則並努力進行多樣紓緩環境影響工程，務求令場地獲得發展後仍不會對周圍環境帶來顯著影響。此申請能有意義及靈活地善用地點資源。此乃屬過渡性質，發展項目簡單，容易還原，能與周圍環境配合，不存在任何永久建築，與未來規劃方向沒有抵觸，不會影響土地永久用途。倘若政府有意發展元朗西即洪水橋及廈村區，申請人最終須配合洪水橋及廈村分區計劃大綱圖的意願發展，申請人願意配合，只希望在發展計劃動工前作其他發展。倘若政府工程展開，此申請亦會告一段落。敬希城規會能接受這份合乎情理的申請，並予以批准。